Waldkirchen

# Masía modernizada con granero y 15.000m² de terreno

*Número de propiedad: 25345028*



PRECIO DE COMPRA: 690.000 EUR • SUPERFICIE HABITABLE: ca. 177 $m^2$ • HABITACIONES: 8 • SUPERFICIE DEL TERRENO: 15315 $m^2$

Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen


- De un vistazo
- La propiedad
- Datos energéticos
- Una primera impresión
- Detalles de los servicios
- Todo sobre la ubicación
- Otros datos
- Contacto con el socio

Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# De un vistazo

| | |
|---|---|
| Número de propiedad | 25345028 |
| Superficie habitable | ca. 177 m² |
| Tipo de techo | Techo a dos aguas |
| Habitaciones | 8 |
| Año de construcción | 1900 |
| Tipo de aparcamiento | 2 x Garaje |

| | |
|---|---|
| Precio de compra | 690.000 EUR |
| Casa | Casa rural |
| Provision | Käuferprovision 3,57 % (inkl. MwSt.) des beurkundeten Kaufpreises |
| Estado de la propiedad | cuidado |
| Método de construcción | Sólido |
| Espacio utilizable | ca. 250 m² |
| Características | Chimenea, Jardín / uso compartido, Cocina empotrada |

Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# Datos energéticos

| | |
|---|---|
| Tipo de calefacción | Estufa |
| Fuente de energía | Gas |
| Certificado energético válido hasta | 07.09.2035 |
| Fuente de energía | Gas |

| | |
|---|---|
| Certificado energético | Certificado energético |
| Demanda de energía final | 245.2 kWh/m²a |
| Clase de eficiencia energética | G |
| Año de construcción según el certificado energético | 1900 |

Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad





Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# La propiedad



Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# Una primera impresión

Esta antigua casa de campo, con sus amplios terrenos y dependencias, ofrece una interesante combinación de estructura sólida, amplio espacio y diversas posibilidades. Una propiedad con carácter, especialmente atractiva para compradores que buscan libertad creativa y aprecian el potencial. La casa data de alrededor de 1900 y ha sido parcialmente modernizada a lo largo de los años. Muchas zonas se encuentran en un estado estándar y funcional, mientras que otras requieren reforma o finalización, lo que brinda a los futuros propietarios la oportunidad de desarrollar la propiedad según su propia visión. Los materiales y accesorios existentes provienen en gran medida de diferentes fases de modernización, lo que le confiere a la casa su encanto rústico y rural. Con aproximadamente 177 m² de superficie habitable distribuidos en dos plantas, el edificio ofrece una distribución generosa: la planta baja incluye una espaciosa cocina-comedor, un salón y un baño. Las habitaciones son luminosas y de diseño práctico, pero su estilo es más bien clásico y ya no cumple con los estándares del diseño moderno. La planta superior ofrece habitaciones adicionales, algunas de las cuales ya están disponibles, mientras que otras requieren una mayor reforma o desarrollo, ideal para quienes buscan espacio adicional para vivir, habitaciones de invitados, espacios de trabajo o salas de ocio. Un punto destacado es el granero con taller y zonas de almacenamiento. Ofrece numerosas posibilidades, ya sea para pequeños negocios, artesanía, maquinaria, vehículos o proyectos creativos. Sumado a la superficie de la parcela de más de 15.000 m², esto se traduce en un potencial extraordinario de uso y desarrollo. Al estar ubicada dentro de un polígono industrial, el entorno se caracteriza menos por la tranquilidad rural y más por un barrio comercial de uso mixto. Esto la hace especialmente atractiva para compradores que desean combinar vivienda y trabajo o que necesitan un amplio espacio para negocios, artesanía o almacenamiento. También es posible un cambio de uso de la propiedad, por ejemplo, para fines comerciales, con la aprobación de las autoridades pertinentes. A pesar de su ubicación, la propiedad ofrece una agradable sensación de amplitud. Los prados, los árboles frutales y el patio abierto transmiten una agradable sensación de espacio y flexibilidad. Por lo tanto, esta propiedad es especialmente adecuada para personas con ideas: artesanos, empresarios, autónomos, dueños de mascotas o familias que buscan una propiedad con mucho espacio, estructura y potencial de futuro.

Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# Detalles de los servicios

- Resthofstelle (Wohngebäude, Garage, Scheune)
- Baujahr ca. 1900
- Teilweise modernisiert, teilweise Renovierungsbedarf, teilweise Rohbau
- Wohnfläche ca. 177 m²
- Nutzfläche ca. 250 m²
- Grundstücksfläche ca. 15.315 m² (Umnutzung als Misch bzw. Gewerbegebiet möglich)
- Obstbaumbestand

Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# Todo sobre la ubicación

Waldkirchen ist die größte Stadt im südlichen Bayerischen Wald und liegt idyllisch auf rund 600 Metern Höhe im Landkreis Freyung-Grafenau. Die charmante Kleinstadt begeistert mit ihrer gelungenen Kombination aus traditionellem Flair, moderner Infrastruktur und einzigartiger Naturnähe.

Der historische Marktplatz mit seinen liebevoll restaurierten Gebäuden, gemütlichen Cafés und kleinen Boutiquen bildet das lebendige Zentrum der Stadt. Einkaufsmöglichkeiten des täglichen Bedarfs, Ärzte, Apotheken, Schulen und Kinderbetreuungseinrichtungen sind in Waldkirchen bestens vorhanden – alles bequem erreichbar und in einem angenehmen, familiären Umfeld.

Auch die Freizeit kommt hier nicht zu kurz: Ob Wandern, Radfahren oder Wintersport – die umgebende Hügellandschaft und das nahegelegene Skigebiet Oberfrauenwald laden das ganze Jahr über zu Aktivitäten in der Natur ein. Das Karoli-Badepark mit Hallen- und Freibad, der Kurpark sowie zahlreiche Vereine bieten ein breites Freizeitangebot für Jung und Alt.

Dank der guten Verkehrsanbindung ist Waldkirchen sowohl für Pendler als auch für Ruhesuchende attraktiv. Über die Bundesstraße 12 erreicht man schnell Passau (ca. 30 Minuten Fahrtzeit) sowie die österreichische Grenze.

Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# Otros datos

Es liegt ein Energiebedarfsausweis vor.
Dieser ist gültig bis 7.9.2035.
Endenergiebedarf beträgt 245.20 kwh/(m²*a).
Wesentlicher Energieträger der Heizung ist Gas.
Das Baujahr des Objekts lt. Energieausweis ist 1900.
Die Energieeffizienzklasse ist G.

PROVISIONSHINWEIS:
Mit der Anfrage bei und durch Inanspruchnahme der Dienstleistung der Firma von Poll Immobilien GmbH, wird ein Maklervertrag geschlossen. Sofern es durch die Tätigkeit der Firma VON POLL IMMOBILIEN GmbH zu einem wirksamen Hauptvertrag mit der Eigentümerseite kommt, hat der Interessent bei Abschluss
- eines MIETVERTRAGS keine Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH zu zahlen.
- eines KAUFVERTRAGS die ortsübliche Provision/Maklercourtage an die von Poll Immobilien GmbH gegen Rechnung zu zahlen.

GELDWÄSCHE:
Als Immobilienmaklerunternehmen ist die von Poll Immobilien GmbH nach § § 1, 2 Abs. 1 Nr. 10, 4 Abs. 3 Geldwäschegesetz (GwG) dazu verpflichtet, vor Begründung einer Geschäftsbeziehung die Identität des Vertragspartners festzustellen und zu überprüfen. Hierzu ist es erforderlich, dass wir die relevanten Daten Ihres Personalausweises festhalten – beispielsweise mittels einer Kopie. Das Geldwäschegesetz (GwG) sieht vor, dass der Makler die Kopien bzw. Unterlagen fünf Jahre aufbewahren muss.

HAFTUNG:
Wir weisen darauf hin, dass die von uns weitergegebenen Objektinformationen, Unterlagen, Pläne etc. vom Verkäufer bzw. Vermieter stammen. Eine Haftung für die Richtigkeit oder Vollständigkeit der Angaben übernehmen wir daher nicht. Es obliegt daher unseren Kunden, die darin enthaltenen Objektinformationen und Angaben auf ihre Richtigkeit hin zu überprüfen. Alle Immobilienangebote sind freibleibend und vorbehaltlich Irrtümer, Zwischenverkauf- und Vermietung oder sonstiger Zwischenverwertung.

UNSER SERVICE FÜR SIE ALS EIGENTÜMER:
Planen Sie den Verkauf oder die Vermietung Ihrer Immobilie, so ist es für Sie wichtig, deren Marktwert zu kennen. Lassen Sie kostenfrei und unverbindlich den aktuellen Wert Ihrer Immobilie professionell durch einen unserer Immobilienspezialisten

einschätzen. Unser bundesweites und internationales Netzwerk ermöglicht es uns, Verkäufer bzw. Vermieter und Interessenten bestmöglich zusammenzuführen.

Número de propiedad: 25345028 - 94065 Waldkirchen

# Contacto con el socio

Para más información, diríjase a su persona de contacto:

Mathias Zank

Heiliggeistgasse 1, 94032 Passau
Tel.: +49 851 - 21 18 923 0
E-Mail: passau@von-poll.com

*Al aviso legal de von Poll Immobilien GmbH*

www.von-poll.com